



Notat

Bilag 2 Villa- og byggeservitutter

Dette bilag beskriver uddybende om villa- og byggeservitutter og forvaltningens administration heraf.

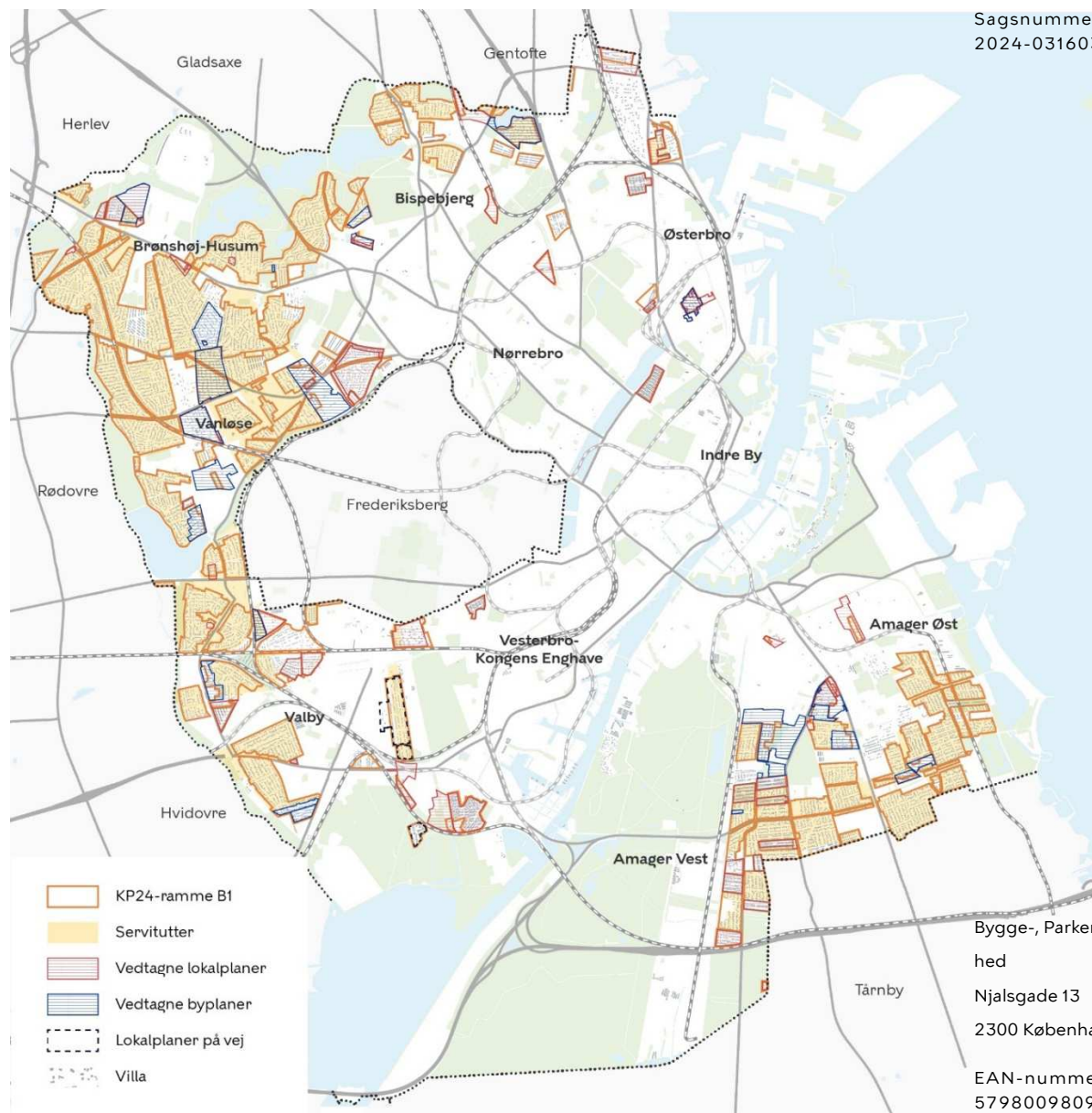
Kortet viser alle villaområderne og hvor der er servitutter eller lokalplaner.

09-04-2025

Sagsnummer i F2
2024 - 17883

Dokumentnummer i F2
157056

Sagsnummer i eDoc
2024-0316036



Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Villa- og byggeservitutter

Villaservitutterne er, sammen med bygningsreglementet, grundlaget for kommunens byggesagsbehandling i de villaområder, der ikke er omfattet af lokal- eller byplan. De fleste villaområder i København er omfattet af privatretlige bygge- og villaservitutter, som er udarbejdet og tinglyst i forbindelse med udstykningen og udbygningen af områderne i starten af 1900-tallet. Formålet var at sikre områderne som åbne villaområder.

Kommunen kan med hjemmel i planlovens § 43 vælge at håndhæve servitutterne, men er ikke forpligtet til det. I København er servitutterne håndhævet i mange år.

Villaservitutterne har en ensartet og generel karakter. Villaservitutterne giver normalt mulighed for mindre udhuse. Servitutterne fastsætter typisk, at der på den enkelte grund kan opføres én beboelsesbygning med højst to etager og enkelte værelser i tagetagen (2½ etage). Tagetagen må ikke indrettes til selvstændig beboelse. De fleste villaservitutter fastsætter, at der kun må være én enkelt bolig pr. etage. Det betyder, at der på én villagrund kan opføres et enfamiliehus (én bolig) eller et tofamiliehus (én bygning med to selvstændige boliger, som er adskilt af et vandret lejlighedsskel, dvs. at boligerne er placeret oven på hinanden), som illustreret på tegning nedenfor.

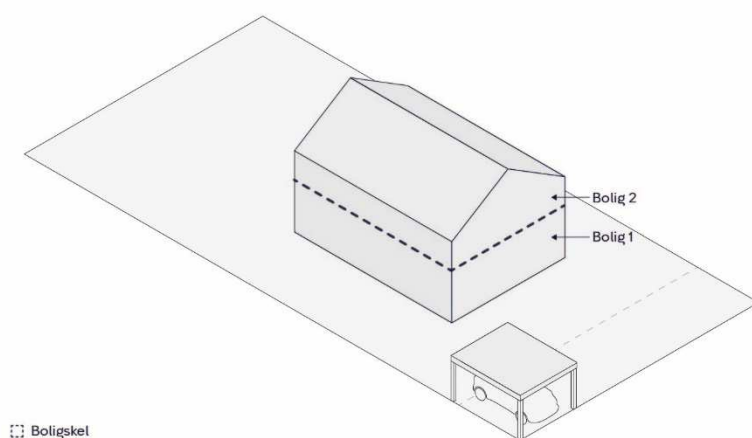


Illustration 1: Tofamiliehus, hvor boliger er ovenpå hinanden.

Det er ikke muligt at opføre et dobbelthus (to boliger med lodret lejlighedsskel), der hvor servitutterne er gældende. De foreslåede lempelser ændrer ikke på det forhold. Illustrationen nedenfor viser et dobbelthus.

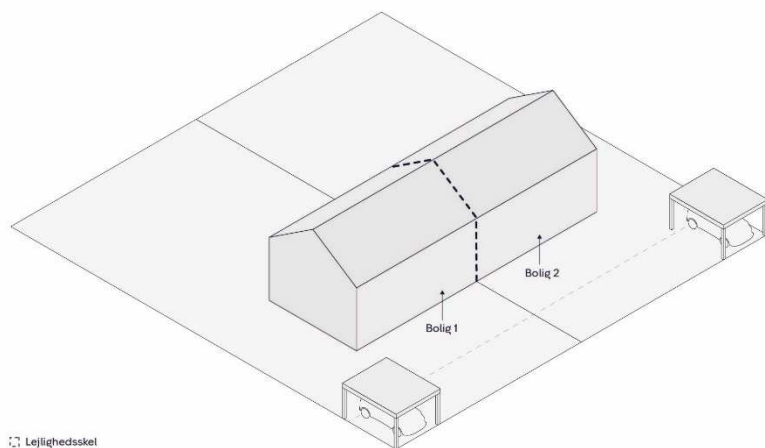


Illustration 2: Et dobbelthus er to huse som er bygget sammen hen over et matrikelskel, men hvor hvert hus ligger på egen matrikel.

Villaservitutterne indeholder typisk også bestemmelser om, at en bygning til én side må sammenbygges med bygningen på nabogrunden, men at bygninger i øvrigt skal holdes i en vis afstand fra nabogrund. Afstandskravet er formuleret som vinduesafstand: 1,88 m med tillæg af $\frac{1}{4}$ af bygningshøjden. Muligheden for sammenbygning med bygningen på nabogrunden betyder, at der fx kan opføres et dobbelthus hen over det eksisterende skel mellem to grunde, hvis husene opføres på samme tid.

Et enfamiliehus indeholder én selvstændig bolig. Et enfamiliehus på en villagrund er som udgangspunkt et fritliggende enfamiliehus, som ikke deler lejlighedsskel med andre enfamiliehuse. Et enfamiliehus kan være udformet på mange måder. Det vil ofte være en bygning med én eller to etager. Hvis bygningen er i mere end én etage, kan det enten være stueplan med udnyttelig tagetage (1 $\frac{1}{2}$ etage) eller to fuldt udbyggede etager.

Villaservitutterne indeholder typisk bestemmelser om, at arealet mellem vej og bygning skal anlægges og vedligeholdes som have og indhegnes med et net (pænt) hegn. Forvaltningen har gennem årene fortolket begrebet 'have' således, at der ikke kan stilles krav om, at arealet fremstår grønt med græs, træer, buske m.v. Servitutterne forhindrer dermed ikke, at arealet mellem vej og bygning eller friarealet på grunden i det hele taget kan befæstes fx med fliser.

I nogle villaservitutter er det fastsat, at der langs de større veje i villaområder kan opføres beboelse i mere end 2 etager – evt. som randbebyggelse (typisk 3 $\frac{1}{2}$ etage).

Det er typisk fastsat i servitutterne, at grundene ikke må benyttes til erhverv, der efter kommunens skøn er til ulempe for de omkringboende. Det kan være fastsat, at butikshandel og mindre værksteder umiddelbart er tilladt på bestemte grunde eller kan tillades af kommunen.

Villaservitutterne er typisk tinglyst i forbindelse med deklarationer om anlæg og udlæg af vejareal. Vejdeklarationerne udlagde i de fleste tilfælde vejbredder på 18,83 m, men forudsatte, at villavejene kun blev anlagt i en bredde på 10-12,5 m. Villaservitutterne indeholder derfor typisk

en bestemmelse om, at bygninger skal holdes mindst 9,415 m fra vejmidten. Det betyder, at de fleste villagrunde indeholder et udlagt vejarreal, dvs. et areal af grunden, som er reserveret til en eventuel fremtidig vejudvidelse.

Lokalplaner og ældre byplaner

Enkelte villaområder er omfattet af en lokalplan. Her er det lokalplanen, som regulerer byggeriet i området. Derudover er der to lokalplaner på vej. Derudover er der lokalplaner for kolonihaveområder med helårsbeboelse (B1-områder) samt for rækkehusbebyggelser (B1- samt B2-områder).

Nogle villaområder er omfattet af byplaner, som er en ældre plantype. Der er 18 byplaner for villaområder. Byplanerne er vedtaget i perioden mellem 1938 og 1977. Eksempler på byplaner: Byplan nr. 7 for området omkring Rosenvængets Hovedvej og Rosenvængets Allé m.fl. (Østerbro) og Byplan nr. 13 for området Englandsvej, Amagerbrogade, Prinsesse Christines Vej, Peder Lykkes Vej, Otto Ruds Vej mm. (Eberts Villaby, Sundbyvester).

Byggeservitut og servitutter

Villaservitutternes bebyggelsesregulerende bestemmelser erstatter ikke bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, højde og afstande.

Bygningsreglementets bestemmelser om bygningers omfang og placering gælder derfor også for ejendomme, der er omfattet af en villaservitut. I de områder er der derfor tale om dobbeltregulering af de samme forhold med hensyn til bygningers omfang og placering. Det medfører en ret kompleks regulering, bl.a. fordi villaservitutterne og bygningsreglementet anvender forskellige begreber og beregningsmetoder. Fx er begrebet bebyggelsesgrad eller maksimalt bebygget areal i villaservitutterne ikke det samme som begrebet bebyggelsesprocent i bygningsreglementet.

Det kræver byggetilladelse at opføre ny bebyggelse i villaområder. En ombygning kræver byggetilladelse, hvis ombygningen medfører en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig ændring i anvendelsen. Det kræver ikke byggetilladelse at opføre garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, når bygningernes samlede areal er højst 50 m².

En lempelse af servitutens bebyggelsesgrad for sekundær bebyggelse vil betyde, at grundejerne kan bebygge deres grunde i overensstemmelse med bygningsreglementet uden at være underlagt dobbeltregulering med servitutten på samme tid.